



**Marché de maîtrise d'œuvre pour la
Construction de logements individuels,
intermédiaires et collectifs.**

ACOORD CADRE DE MAITRISE D'OEUVRE

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES
(C.C.T.P.)**

PREAMBULE

La SCP Le Nid ambitionne d'accélérer son développement et de déployer son intervention sur les territoires où il est identifié des besoins en accession sociale à la propriété.

Dans ce cadre, Le Nid organise la présente consultation pour la réalisation de missions de maîtrise d'œuvre pour la construction de logements individuels, intermédiaires et collectifs pour son compte et celui de ses partenaires le cas échéant.

Cette consultation a pour objectif de présélectionner 4 équipes de maîtrise d'œuvre dans un accord-cadre de 2 ans renouvelable une fois pour la même durée. Seules les équipes sélectionnées à l'issue de cette consultation seront consultées de manière simplifiée pour l'ensemble des opérations de construction de logements du Nid pendant la durée de l'accord. Le Nid se réserve toutefois la possibilité de faire intervenir une équipe en dehors de l'accord cadre en cas d'opérations réalisées en partenariat avec un autre opérateur pour lesquelles Le Nid ne peut décider seul du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre, ou dans le cas d'opérations apportées par, soit l'OMh du Grand Nancy, soit ses autres actionnaires avec une équipe de maîtrise d'œuvre préalablement fléchée.

L'objectif pour le Nid est de pouvoir se positionner dans des délais rapides sur des fonciers suite à prospection ou bien sur proposition extérieure grâce à la réalisation d'esquisses capacitaires.

Les opérations concerneront principalement des programmes d'accession sécurisée à la propriété par le biais des dispositifs VEFA, PSLA neuf, PSLA ancien et BRS. Les opérations seront réalisées sur l'ensemble du territoire régional lorrain et principalement sur la région du Grand Nancy et alentours avec des programmes dont le nombre de logements sera compris majoritairement entre 5 et 50.

Sur la base du programme défini par le Nid, l'architecte devra en premier lieu rassembler l'ensemble des données techniques, géologiques et réglementaires sur le site et identifier les informations complémentaires qui s'avèreraient nécessaires à l'aboutissement des études préalables.

L'architecte devra présenter le dossier de permis de construire à l'examen des services de l'urbanisme de la collectivité concernée lors d'une réunion préalable au dépôt de dossier.

L'avant-projet pourra faire l'objet d'une présentation par la maîtrise d'œuvre aux administrateurs et directeur du Nid ainsi qu'aux élus de la commune concernée, sur simple demande.

• A chaque étape des études, le projet sera accompagné :

- d'un plan masse, de situation, de perspectives et tous visuels du projet de l'ensemble immobilier
- d'un tableau de surfaces détaillé (faisant apparaître notamment les surfaces intérieures logement = surface habitable, les surfaces annexes : balcons, caves..., la surface de plancher et la surface utile par logement).
- d'une estimation du coût de construction décomposée par lots,
- les plans remis par la maîtrise d'œuvre devront faire apparaître un ameublement type

• A l'issue de chaque réunion de travail avec les partenaires, l'architecte établira un compte rendu de la réunion systématiquement adressé au maître d'ouvrage.

• L'équipe de maîtrise d'œuvre sera tenue de rencontrer les services concessionnaires (ENEDIS, GrDF, Télécoms, Ville, Métropole...etc.) afin d'établir avec eux les plans de desserte et de

raccordement du programme. Elle devra obligatoirement obtenir le visa des concessionnaires pour les plans de réseaux.

- L'ensemble des prestations techniques devra satisfaire aux exigences réglementaires, notamment :
 - PLU / règlement de la ZAC
 - CCH
 - Normes thermiques et acoustiques en vigueur
 - Réglementation concernant l'accessibilité aux handicapés
- La construction devra répondre aux normes thermiques et acoustiques en vigueur. Le label NF Habitat sera requis selon les projets à minima.
- L'équipe de maîtrise d'œuvre devra obtenir les différentes attestations réglementaires avant réception des travaux (attestations thermiques, rapport final du bureau de contrôle, attestation de vérification d'accessibilité PMR, Label NF Habitat,...)
- Le recours au BIM (maquette numérique) permettant l'élaboration d'un projet est laissé au libre choix de la maîtrise d'œuvre selon la particularité du projet.
- Selon également la particularité et l'importance du projet, le Maître d'Ouvrage pourra solliciter la réalisation d'une vidéo de courte durée (1 à 2 minutes) pour permettre la communication sur le projet aux collectivités et pour aider à la commercialisation du programme.

CONTENU DES ELEMENTS DE MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE

Conformément aux dispositions de l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 1993 confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

Eléments de mission : ESQ, APS, APD, PRO, EXE complète, ACT, VISA DET, AOR et mission OPC.

1. Esquisses
2. Etudes d'avant-projet
 - 2.1 Etudes d'avant-projet sommaire (APS) bâtiment
 - 2.2 Etudes d'avant-projet définitif (APD) bâtiment
 - 2.3 Dossier de permis de construire et autres autorisations administratives
3. Etudes de projet (PRO)
4. Etudes d'exécution (EXE) – phases conception et réalisation
5. Visa des études d'exécution des entreprises (VISA)
6. Assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT)
7. Direction de l'exécution des travaux (DET)
8. Assistance aux opérations de réception et suivi de garanties (AOR)
9. Ordonnancement, pilotage et Coordination (OPC)

ELEMENTS DE MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE

1. ESQUISSES

Les études d'esquisse ont pour objet de :

- Prendre connaissance et analyser le dossier programme et les documents fournis par le maître d'ouvrage
- Visiter les lieux et analyser le site.
- Analyser les données administratives et les contraintes réglementaires
- Analyser les données techniques
- Analyser les données financières
- Explorer les différentes solutions envisageables et en proposer une ou plusieurs traduisant les éléments majeurs du programme ; en présenter les dispositions générales techniques envisagées ; en indiquer les délais de réalisation
- Vérifier la comptabilité de la ou des solutions préconisées avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître d'ouvrage et affectée aux travaux
- Vérifier la faisabilité de l'opération au regard de différentes contraintes du programme et du site et proposer, si nécessaire, des études géologiques, environnementales ou urbaines complémentaires.

Dans le cadre de ces études d'esquisse, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage.

Documents à remettre au maître d'ouvrage

- Formalisation graphique de la solution préconisée, présentée sous forme de plans des niveaux significatifs établis à l'échelle de 1/500 (0,2 cm/m) avec éventuellement certains détails significatifs au 1/200 (0,5 cm/m) ainsi que l'expression de la volumétrie d'ensemble avec éventuellement une façade significative au 1/200. Pour les ouvrages de construction neuve de logements, les plans des principaux types de logements au 1/200 peuvent être demandés en plus des études d'esquisse.
- Note de présentation des solutions architecturales et fonctionnelles envisagées et justification du parti architectural retenu
- Note de présentation des principes techniques retenus
- Note sur les surfaces de différents niveaux
- Note sur la compatibilité du projet avec l'enveloppe financière

- Note sur la compatibilité du projet avec le délai global
- Compte rendu de réunions avec le maître d'ouvrage portant sur les principales options prises à ce stade de la mission.

Les études d'esquisses sont présentées au maître d'ouvrage, pour approbation de la solution préconisées en proposant éventuellement, certaines mises au point du programme et des études complémentaires (études géologiques, géotechniques, environnementales et urbaines).

2. ETUDES D'AVANT-PROJET

Elles sont fondées sur la solution d'ensemble retenue et le programme précisé à l'issue des études d'esquisse approuvées par le maître d'ouvrage, comprennent les études d'Avant-Projet Sommaire et d'études d'Avant-Projet Définitif. Cette phase permettra de définir le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre.

2.1 Etudes d'Avant-Projet sommaire (APS) bâtiment

Ces études ont pour objet :

- de préciser la composition générale en plan et en volume ;
- de contrôler les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces ;
- d'apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement ;
- de vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les différentes réglementations, notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité ;
- examiner les possibilités et contraintes de raccordement aux différents réseaux,
- de proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre ;
- de préciser un calendrier de réalisation et le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles ;
- d'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux

Dans le cadre de ces études d'APS, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies des explications sur les options architecturales, techniques et économiques proposées.

Documents à remettre au maître d'ouvrage

- Formalisation graphique de l'APS proposé sous forme de plans, coupes et élévations à l'échelle de 1/200 (0,5 cm/m) avec certains détails significatifs au 1/100 (1 cm/m). Les plans devront présenter un ameublement type.
- Le cas échéant, demande complémentaire de reconnaissance des sols

- Tableau des surfaces par ensemble fonctionnel
- Note descriptive sommaire (volume intérieurs, aspects extérieurs, traitement des abords)
- Notice explicative des dispositions et performances techniques proposées
- Indication d'un délai global de réalisation de l'opération comprenant, la ces échéant, un phasage par tranches fonctionnelles
- Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux
- Comptes rendus de réunions avec le maître d'ouvrage portant sur les principales options prises à ce stade de la mission

Les études d'APS sont présentées au maître d'ouvrage pour approbation.

2.2 Etudes d'Avant-Projet définitif (APD) bâtiment

Elles sont fondées sur l'avant-projet sommaire approuvé par le maître d'ouvrage. Elles ont pour objet :

- de déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme
- d'arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect
- de définir les principes constructifs, de fondation et de structure, ainsi que leur dimensionnement indicatif
- de définir les matériaux
- de justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques et les raccordements
- de vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et la sécurité
- d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposé en lots séparés ;
- de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissements, d'exploitation et de maintenance ;

Le détail du chiffrage devra permettre d'apprécier par lot, quel que soit le mode de dévolution choisi, le coût des grandes options présentées.

L'avant métré sera annexé au chiffrage

Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et nécessaires à l'obtention éventuelle du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction.

Dans le cadre de ces études d'APD, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies, au fur et à mesure, des explications sur les solutions architecturales, techniques et économiques proposées.

Documents à remettre au maître d'ouvrage

- Formalisation graphique de l'APD proposé sous forme de plans, coupes et élévations de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle du 1/100 (1 cm/m) avec certains détails au 1/50 (2 cm/m). Les plans devront présenter un ameublement type.
- Plans de principes de structure et leur pré dimensionnement tracés unifilaires de réseaux et terminaux sur des zones de types à l'échelle de 1/100 (chauffage, ventilation, plomberie, électricité...etc.)
- Tracés de principe des réseaux extérieurs (1/100)
- Tableau des surfaces détaillées
- Descriptif détaillé des principes constructifs de fondations et de structures
- Notice descriptive précisant les matériaux
- Descriptif détaillé des solutions techniques retenues et notamment des installations techniques
- Note de sécurité et plans de compartimentage, issues de secours...etc.
- Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée en lots séparés
- Comptes rendus de réunions avec le maître d'ouvrage portant sur les principes solutions retenues à ce stade de la mission

Les études d'APD sont présentées au maître d'ouvrage pour approbation.

2.3 Dossier de permis de construire et autres autorisations administratives

Le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif. Il effectue les démarches et consultations préalables nécessaires à l'obtention du permis de construire, constitue le dossier et assiste le maître d'ouvrage dans ses relations avec les administrations et pendant toute la durée de l'instruction.

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer au maître d'œuvre toute correspondance avec l'administration. Dès réception du permis de construire, il lui en transmet une copie et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

Lorsque l'opération nécessite l'obtention d'autres autorisations administratives (telles que par exemple demande de permis de démolir, autorisations spécifiques pour lignes aériennes, enseignes, etc.), le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage pendant toute la durée de leur instruction, pour effectuer les démarches nécessaires et constituer les dossiers correspondants.

3. ETUDES DE PROJET (PRO)

Elles sont fondées sur le programme arrêté et des études d'avant-projet approuvées par le maître d'ouvrage ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, découlant procédures réglementaires. Elles définissent la conception générale de l'ouvrage.

a) Elles ont pour objet :

- de préciser la solution d'ensemble au niveau de chacun des ouvrages d'infrastructure qu'elle implique ;
- de confirmer les choix techniques, architecturaux et paysagers et préciser la nature et la qualité des matériaux et équipements et les conditions de leur mise en œuvre ;
- de fixer avec toute la précision nécessaire les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de la solution d'ensemble ainsi que leurs implantations topographiques en vue de leur exécution ;
- de vérifier, au moyen de notes de calcul appropriées, que la stabilité et la résistance des ouvrages est assurée dans les conditions d'exploitation auxquelles ils pourront être soumis ;
- de préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides, ainsi que des réseaux souterrains existants et en fonction du mode de dévolution des travaux, coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages ;
- de préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements répondant aux besoins de l'exploitation ;
- d'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés en éléments techniquement homogènes ;
- de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter le coût prévisionnel de la solution d'ensemble
- de permettre d'évaluer les coûts d'exploitation et de maintenance ;
- de permettre au maître d'ouvrage de fixer l'échéancier d'exécution et d'arrêter, le partage en lots ;

b) En outre, lorsqu'après mise en concurrence sur la base de l'avant-projet ou sur la base des études de projet, une variante respectant les conditions minimales stipulées dans le dossier de consultation a été proposée par le ou les entrepreneurs et acceptée par le maître d'ouvrage, les études de projet doivent être complétées pour :

- assurer la cohérence de toutes les dispositions avec les avant-projets ainsi qu'avec les dispositions découlant, le cas échéant, d'un permis de construire modifié ;
- établir la synthèse des plans et spécifications émanant d'une part de l'avant-projet définitif établi par le maître d'œuvre et d'autre part des propositions de l'entrepreneur.

Le niveau de définition correspond à des plans généralement établis au 1/50 avec tous les détails significatifs de conception architecturale à des échelles variant de 1/20 à 1/2.

Documents à remettre au maître d'ouvrage**Documents graphiques**

- Formalisation graphique du projet sous forme de plans, coupes et élévations de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle de 1/50, incluant les repérages des faux plafonds, les revêtements de sols, les cloisonnements, les portes et tous ouvrages de second œuvre, avec tous les détails significatifs de conception architecturale à une échelle variant de 1/20 à 1/2
- Plans de fondations et ouvrages d'infrastructure, incluant axes, trames, joints de dilatation, terrassements généraux, tracés de canalisations enterrées avec principaux diamètres, dimensionnement et niveaux du 1/100 au 1/50 des fondations superficielles et profondes (ouvrages principaux)
- Plans de structure, incluant axes, trames, joints de dilatation, plans des différents niveaux du 1/100 au 1/50 avec positionnement, dimensionnement principaux
- Réservations importantes affectant les ouvrages de structure. Surcharges d'exploitation et charges à supporter par la structure pour les principaux ouvrages, besoins principaux en fluides
- Plans des réseaux extérieurs et des voiries sur fond de plan de masse
- Plans de chauffage, climatisation et plomberie sanitaire, intégrant schémas généraux, bilan de puissance, tracés unifilaires des principaux réseaux et implantation des terminaux au 1/100
- Plans d'électricité, courants forts et faibles, incluant schémas généraux de distribution, bilan de puissances, tracés des principaux chemins de câbles, implantation des principaux tableaux et appareillages au 1/100
- Autant que de besoin, coupes de coordination spatiale pour l'implantation des réseaux de fluides
- Plans généraux des VRD avec tracé sur plan masse des principaux réseaux avec diamètre et niveaux principaux
- Positionnement, dimensionnement, ventilation et équipement principaux des locaux techniques
- Plans des dispositions générales de sécurité (compartimentage, dégagements, issues de secours, tec ...)
- Plan de principe d'installation et d'accès de chantier.

Documents écrits

- Description détaillée des ouvrages et spécifications techniques définissant les exigences qualitatives et fonctionnelles, la nature et les caractéristiques des ouvrages et des matériaux, les contraintes générales de mise en œuvre, les conditions d'essai et de réception, incluant les limites de prestations entre les différents lots

- Documents commerciaux (cf. ci-après)
- Présentation du coût prévisionnel des travaux décomposée par corps d'état et de l'avant métré (quantitatifs) sur la base duquel il a été établi
- Calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, décomposés par lots ou corps d'état, qui sera joint au DCE (dossier de consultation des entreprises)
- Comptes rendus de réunions avec le maître d'ouvrage portant sur les principales options prises à ce stade de la mission

Les études de projet sont présentées au maître d'ouvrage pour approbation.

DOCUMENTS DE VENTE

Les logements sont destinés à la promotion immobilière.

Afin de permettre l'établissement des documents commerciaux destinés, entre autres, aux futurs acquéreurs, le maître d'œuvre établira sur directives du maître d'ouvrage :

- Les plans de vente (incluant, entre autres, la distribution électrique)
- La notice descriptive commerciale établie sur la base des éléments figurant aux contrats de travaux et à leurs avenants éventuels.
- Images et perspectives 3D avec insertion dans l'environnement destinées aux supports commerciaux et aux différents éléments de communication.

Ces documents commerciaux devront être remis avec le dossier PRO. Ils seront libres de droits pour les usages qui en seront faits par le Nid, notamment à des fins commerciales.

Ces documents devront être mis à jour suite aux divers changements intervenus en cours des études et des travaux.

Le maître d'œuvre aura obligation de respecter et de faire respecter les dispositions mentionnées dans la notice descriptive technique en phase études et en phase chantier.

Si des modifications devaient intervenir, le maître d'œuvre devra s'assurer de la mise en œuvre de prestations équivalentes ou supérieures à celles décrites dans la notice descriptive commerciale.

IMPORTANT : Dans la mesure du possible, l'absence de copropriété dans le projet devra être privilégiée, en particulier dans les projets prévoyant des maisons individuelles.

Le maître d'œuvre est informé qu'il aura à instruire d'éventuelles demandes de modifications au niveau des travaux de finition à l'initiative des futurs acquéreurs. Il en effectuera la vérification et contrôlera la recevabilité technique et réglementaire. Il sera responsable de la réalisation au même titre que l'ensemble de l'ouvrage. Il sera offert aux futurs acquéreurs la possibilité de choisir les produits à mettre en œuvre par les entreprises attributaires suivant une gamme homogène prédéfinie sans surcoût. Les acquéreurs pourront demander des adaptations plus conséquentes qui seront à étudier au cas par cas par le maître d'œuvre mais limitées aux travaux de finitions et dont l'éventuel surcoût serait pris en charge par ces mêmes acquéreurs.

La conception des logements sera, en effet, standardisée de préférence. La personnalisation pourra être envisagée uniquement sur les finitions.

4. ETUDES D'EXECUTION COMPLETES (PHASES DE CONCEPTION ET DE REALISATION)

Liste exhaustive des documents à remettre au maître d'ouvrage

a. Plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier

En complément des plans architecturaux établis au stade du projet

- Plans de repérage et calepinage des ouvrages de second œuvre (menuiseries, faux plafond, revêtements de sols...etc.)
- Coupes et détails de second œuvre à grande échelle avec définitions des interfaces entre composants et corps d'état.

Infrastructure, fondations et structure

- Plans de fondations et ouvrages d'infrastructure, incluant les terrassements particuliers, les tracés de toutes les canalisations enterrées avec tous diamètres, les dimensionnements et niveaux au 1/50 des fondations superficielles et profondes
- Plans de ferrailage au 1/50 avec nature des aciers, sections d'armatures et implantation générale
- Plans des maçonneries porteuses, nature, positionnement au 1/50
- Plans des ouvrages de structure métallique incluant lignes d'épure, cotation, nature des profilés, détails de principe des assemblages, des scellements et appuis.

Chauffage, ventilation, climatisation, plomberie

- Plans au 1/50 intégrant réseaux et gaines (bifilaires) avec indication des diamètres, sections et niveaux, l'implantation des terminaux et principaux accessoires
- Les détails de principe d'équipement des locaux techniques et sanitaires
- Les coupes et détails nécessaires

Electricité courants forts et faibles

- Plans au 1/50 d'implantation des tableaux d'étage et appareillages et des tracés de chemins de câbles
- Positionnement des différents appareillages

VRD

- Plans de VRD avec tracé sur plan masse de tous les réseaux avec diamètres, niveaux, fils d'eau, position et dimension de tous les regards et raccordement aux réseaux extérieurs

- Profils en long et coupes en travers des voiries

Lots techniques

- Schémas de distribution des câbles et canalisations
- Caractéristiques et positions des matériels
- Choix des matériels et appareillages

b. Devis quantitatif détaillé pour chacun des postes constitutifs des différents lots

Le cadre de décomposition du prix global et forfaitaire par lot est élaboré dans le cadre de l'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux, sur la base des études qu'il a approuvées. Ce document a pour objet de procéder à la consultation des entreprises.

Le maître d'œuvre fournira un cadre par lot (par corps d'état) complété des quantités estimatives calculée par ses soins pour chaque poste.

c. Notes de calcul d'exécution

d. Incidences sur les autres corps d'état

- Report de réservations définies par les entreprises concernées et visées par la cellule de synthèse
- Charges à supporter par la structure (Tous ouvrages)
- Tous besoins en fluides

5. VISA

Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

L'examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faite par le ou les entrepreneurs ainsi que leur visa par le maître d'œuvre ont pour objet d'assurer au maître d'ouvrage que les documents établis par l'entrepreneur respectent les dispositions du projet établi par le maître d'œuvre. Le cas échéant, le maître d'œuvre participe aux travaux de la cellule de synthèse.

L'examen de la conformité au projet comporte la détection des anomalies normalement décelables par un homme de l'art. Il ne comprend ni le contrôle ni la vérification intégrale des documents établis par les entreprises. La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité.

Prestations incluses

- Examen de la conformité des plans et documents d'exécution établis par les entrepreneurs aux documents établis par la maîtrise d'œuvre
- Etablissement d'un état récapitulatif d'approbation ou d'observations de tous les documents d'exécution

- Examen et approbation des matériels et matériaux et leur conformité aux prescriptions arrêtées dans le CCTP des marchés de travaux
- Examen permanent et approbation des ouvrages et leur conformité aux prescriptions de la notice commerciale
- Arbitrages techniques et architecturaux relatifs à ces choix et aux éventuelles variantes proposées par les entrepreneurs
- Examen des tableaux de gestion des documents d'exécution à établir par l'OPC ou les entrepreneurs
- Examen des tableaux de gestion des choix de matériels et matériaux à établir par l'OPC ou les entrepreneurs
- Contrôle de cohérence inter maîtrise d'œuvre

6. ASSISTANCE POUR LA PASSATION DES CONTRATS DE TRAVAUX (ACT)

L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux, sur la base des études qu'il a approuvées, a pour objet :

- de préparer, la sélection des candidats et analyser les candidatures obtenues ;
- de préparer la consultation des entreprises de manière telle que celles-ci puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces administratives et techniques prévues au contrat ainsi que des pièces élaborées par la maîtrise d'œuvre, correspondant à l'étape de conception choisie par le maître d'ouvrage pour cette consultation. Le dossier est différent selon que la dévolution est prévue par marchés séparés ou à des entreprises groupées ou à l'entreprise générale
- d'analyser les offres des entreprises, et les variantes à ces offres, procéder à la vérification de la conformité des réponses aux documents de la consultation, analyser les méthodes ou solutions techniques en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs ou de contradictions normalement décelables par un homme de l'art et établir un rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères de jugement des offres précisés dans le règlement de la consultation. ; la partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux ;
- d'assister à titre consultatif aux séances de commissions internes du maître d'ouvrage
- de préparer les mises au point nécessaires pour permettre la passation du ou des contrats de travaux par le maître d'ouvrage.

Documents à remettre au maître d'ouvrage

Elaboration du DCE – Dossier de Consultation des Entreprises

Le DCE est élaboré en fonction des options prises par le maître d'ouvrage pour le mode de dévolution des marchés de travaux (entreprise générale, lots séparés,

entreprises groupées). Il tient compte du niveau de conception choisi par le maître d'ouvrage pour lancer la consultation (APD, projet ou EXE).

Le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage des adaptations du CCAP (Cahier des Clauses Administratives Particulières), de l'Acte d'Engagement et du Règlement de la Consultation, fournis par le maître d'ouvrage qui lui semblent nécessaires pour tenir compte des particularités de l'opération.

Le maître d'œuvre établit la liste des pièces écrites et graphiques nécessaires à la consultation des entreprises, qu'il a élaborées ou qui ont été fournies par le maître d'ouvrage, les collecte et les regroupe dans le CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) qui comprend ainsi :

- les plans, pièces écrites et cadre de décomposition de prix global et forfaitaire (avec quantitatifs estimatifs) établis par le maître d'œuvre
- la notice descriptive ainsi que les plans de vente
- les éventuels autres documents produits soit par le maître d'ouvrage soit par les autres intervenants (notamment PGC, rapport initial du contrôleur technique, études de sondages des sols, diagnostic divers, prescriptions des concessionnaires, dossier NAF Habitat, etc. ...).

Le maître d'œuvre sera chargé de vérifier et de s'assurer de la cohérence de l'intégralité des documents constituant le dossier de consultation y compris les documents produits directement pour le compte du maître d'ouvrage (exemple : rapport Qualitel, rapport du bureau de contrôle, études de sol, notice descriptive, plans de vente ... liste non exhaustive).

Consultation des Entreprises

- Proposition au maître d'ouvrage des critères de sélection et de qualification à insérer dans l'avis de publicité
- Etablissement d'un rapport d'analyse des candidatures et proposition de sélection au maître d'ouvrage
- Le cas échéant, réponses aux questions posées par les entreprises suivant les modalités définies avec le maître d'ouvrage
- Si la procédure de consultation le permet, assister le maître d'ouvrage dans les négociations avec les entreprises.
- Etablissement d'un rapport comparatif d'analyse technique et financière des offres et, s'il y a lieu, de leurs variantes. Dans le cas où des variantes, acceptées par le maître d'ouvrage, remettent en cause la conception de la maîtrise d'œuvre, la reprise des études donnera lieu à une rémunération supplémentaire. Le rapport sera à remettre dans un délai maximal de 2 semaines à compter de la date de remise des offres définitives.
- Proposition d'une liste d'entreprises susceptibles d'être retenues (mieux disante)

La présence aux réunions des Commissions internes du Nid fait partie intégrante de la mission.

Mise au point des marchés de travaux

- Le maître d'œuvre met au point les pièces constitutives du marché en vue de sa signature par le maître d'ouvrage et l'entrepreneur.

INFRUCTUOSITE :

Dans le cas où le Maître d'Ouvrage déclarerait la consultation infructueuse, la maîtrise d'œuvre devra proposer les solutions permettant de résorber le dépassement des offres sur le prix limite fixé par la Maîtrise d'Ouvrage ; prix fondé sur l'estimation prévisionnelle définitive établie par la maîtrise d'œuvre.

Dans le cas d'un nouvel appel à la concurrence, le maître d'œuvre devra élaborer un nouveau dossier complet de consultation des entreprises constitué comme au paragraphe 3 du présent chapitre en précisant par un état récapitulatif pour chaque lot, toutes les modifications qui auront été apportées par rapport au premier dossier de consultation.

Dans le cas de négociation avec les entreprises déterminée par le Maître d'Ouvrage, la maîtrise d'œuvre devra tenir le Maître d'Ouvrage informé des négociations par comptes rendus périodiques précisant les éventuelles modifications apportées aux dossiers de consultation ou aux offres des entreprises qu'elles résultent des clauses techniques, administratives ou des prix.

Le maître d'œuvre apporte son assistance au Maître d'Ouvrage lors de la réception des entreprises afin de préciser l'offre de chacune, d'obtenir les réponses nécessaires, d'arrêter les prix et confirmer les conditions de réalisation de l'opération.

Le maître d'œuvre procède pour chaque lot et pour l'ensemble à une synthèse des résultats des mises au point effectuées ainsi qu'au contrôle du respect des impératifs du Maître d'Ouvrage.

Le maître d'œuvre soumet à l'avis du contrôleur technique désigné par le Maître d'Ouvrage, les éventuelles modifications apportées au projet.

Le maître d'œuvre assiste le Maître d'Ouvrage pour la conclusion des marchés et prépare les documents contractuels.

Compte tenu des conclusions des rapports de dépouillement des différentes offres et des éventuelles modifications du projet finalement retenu par le Maître d'Ouvrage après avis du contrôleur technique. Le maître d'œuvre procède :

- A la mise en conformité éventuellement nécessaire, des pièces techniques, des cahiers des charges entreprises.

- A l'insertion, dans les documents des marchés de travaux, des éléments en provenance des entreprises retenues.

Un état récapitulatif exhaustif des modifications éventuelles apportées aux dossiers de consultation des entreprises pour aboutir aux dossiers « marché » est dressé par le maître d'œuvre et transmis au Maître d'Ouvrage.

Tous les documents des marchés de travaux définitivement mis au point tels que définis précédemment sont soumis au Maître d'Ouvrage pour approbation dans les délais prescrits ; ils sont présentés sous la forme demandée par ce dernier.

7. DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX (DET)

La direction de l'exécution des contrats de travaux a pour objet :

- de s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées
- de s'assurer que les documents à produire par le ou les entrepreneurs, en application des contrats de travaux, sont conformes aux dits contrats et ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelables pour un homme de l'art
- de s'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions des contrats de travaux, y compris le cas échéant, en ce qui concerne l'application effective d'un schéma directeur de la qualité, s'il en a été établi un.
- de délivrer tous ordres de service et établir tous procès-verbaux nécessaires à l'exécution des contrats de travaux ainsi que procéder aux constats contradictoires, organiser et diriger les réunions de chantier ;
- d'informer systématiquement le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables ;
- de vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demande d'avances présentés par les entrepreneurs, établir les états d'acomptes, vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur, établir le décompte général ;
- de donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours d'exécution des travaux et sur le décompte général, assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement de travaux, ainsi qu'instruire les mémoires de réclamation des entreprises.
- de créer et maintenir à jour pendant toute la durée du marché une plate-forme « internet » dans laquelle, on retrouvera les plans à jour, les comptes rendus, les avis du bureau de contrôle et registre journal du coordonnateur SPS
- de veiller à l'obtention de l'ensemble des attestations réglementaires (Attestations Thermiques, Attestation de Vérification d'Accessibilité PMR, Rapport Final du Bureau de Contrôle, Label Qualitel,...)
-

Tâches à effectuer :**Direction des travaux**

- Organisation et direction des réunions de chantier
- Etablissement et diffusion des comptes rendus
- Etablissement des ordres de service
- Etat d'avancement général des travaux à partir du planning général
- Information du maître d'ouvrage : avancement, dépenses et dévolutions notables.

Contrôles de la conformité de la réalisation

- Examen des documents complémentaires à produire par les entreprises en application de leurs contrats
- Synthèse des plans entre les différents corps d'états (principalement en phase d'implantation des équipements lors de la phase gros-œuvre).
- Conformité des ouvrages aux prescriptions des contrats
- Etablissement de comptes rendus d'observation
- Synthèse des choix des matériaux, échantillons ou coloris à valider par le maître d'ouvrage.

Gestion financière

- Vérification des décomptes mensuels et finaux
- Etablissements des états d'acompte
- Examen des devis de travaux complémentaires
- Examen des mémoires en réclamation (examen technique, matériel et économique) présentés au plus tard à la présentation du projet de décompte final
- Etablissement du décompte général

8. ASSISTANCE AUX OPERATIONS DE RECEPTION ET SUIVI DE GARANTIES (AOR)

L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet :

- d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- d'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;
- de procéder à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage ;
- de constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaire à l'exploitation de l'ouvrage, à partir des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des

plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre.

Prestations confiées et documents à remettre au maître d'ouvrage :

Au cours des opérations préalables à la réception, le maître d'œuvre :

- Valide par sondage les performances des installations
- Organise les réunions de contrôle de conformité
- Etablit par corps d'état ou par lot la liste des réserves
- Propose au maître d'ouvrage la réception

Etat des réserves et suivi :

Le maître d'œuvre s'assure de la levée des réserves par les entreprises dans les délais définis.

Le maître d'œuvre accompagnera la MOA lors de réunions avec les acquéreurs pour apporter son appui technique.

Le maître d'œuvre veillera à compiler les quitus d'interventions des entreprises et informera la MOA de l'avancement de la levée des réserves chaque semaine.

Dossier des ouvrages exécutés :

Le maître d'œuvre constitue le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage à partir du dossier de conception générale du maître d'œuvre , des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur ainsi que des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre.

Au cours de l'année de garantie de parfait achèvement :

Le maître d'œuvre examine les désordres apparus après la réception et signalés par le maître d'ouvrage et lui propose la recevabilité ou non du désordre. Il proposera également les solutions techniques et administratives nécessaires et s'acquittera du suivi des différentes interventions destinées à la levée de ces désordres.

Le Maître d'ouvrage pourra utiliser des photos de la réalisation sans limites.

9. ORDONNANCEMENT, PILOTAGE ET COORDINATION (DESCRIPTION DE LA MISSION DETAILLEE EN ANNEXE DU CCAP)

A. OBJECTIFS

Le présent élément de mission a pour objet l'ordonnancement, la planification et la coordination, des interventions de l'ensemble des participants contribuant à la réalisation de l'ouvrage, et dont les prises de décisions conditionnent le respect des délais, ainsi qu'à sa mise en service effective.

Le présent élément de mission comprend notamment :

1. Ordonnancement

- analyse et le découpage de l'opération en tâches élémentaires,
- détermination des contraintes existantes entre ces tâches,
- matérialisation de ces deux séries d'éléments sur un document permettant l'élaboration d'un calendrier.

2. Planification - Pilotage

- affectation d'un certain nombre de paramètres (localisation, durée, moyen, coût), prévisionnel à chaque tâche élémentaire définie par l'ordonnancement,
- production d'un échéancier de ces paramètres.

3. Coordination

- organisation, l'ordonnancement et la planification en vue d'harmoniser l'action des différents intervenants par rapport aux objectifs,
- animation, le suivi et la relance de toutes les actions nécessaires au bon déroulement de l'opération,
- obtention des décisions qui s'imposent,
- information des intéressés

B. PRESTATIONS A FOURNIR

1. Phase dite "de préparation" (le cas échéant)

Cette phase recouvre l'ensemble des études de conception, jusqu'à l'ouverture du chantier.

Durant cette phase l'OPC intervient dans la mise en relation des différents intervenants et anime leurs interventions.

Il participe à la consultation des entreprises et assiste la maîtrise d'œuvre dans la préparation des marchés.

2. Phase de déroulement du chantier

2.1. Préparation du chantier

Cette phase englobe les activités de toute nature nécessaires à la préparation du chantier : Elaboration des calendriers, confection des plans d'exécution, organisation de la vie commune...etc.

Elle comprend nécessairement le temps de la période de préparation contractuelle, mais elle va au-delà, recouvrant le début des travaux.

2.1.1. Organisation générale et vie commune

Animation de l'ensemble des intervenants, répartition et optimisation des tâches.

2.1.2. Planification et coordination temporelle des études d'exécution

Animation et suivi de l'établissement, de la collecte et de l'utilisation des différents documents nécessaires au bon déroulement des travaux.

2.2. Planification des travaux

Après recensement complet des moyens et matériels des différents intervenants, élaboration d'un planning détaillé d'exécution des travaux.

2.3. Exécution des travaux

2.3.1. Organisation générale et vie commune

Durant le déroulement des travaux, et notamment animation des structures liées à la sécurité et à la santé des travailleurs, suivi de la mise en œuvre des décisions prises en cette matière.

2.3.2. Assistance pour la gestion financière du chantier

Suivi des engagements des dépenses de gestion, y compris les dépenses au titre des comptes prorata et interentreprises.

2.3.3. Contrôle des délais et planification complémentaires

Suivi du déroulement des travaux par le respect des objectifs, en fonction des moyens à mettre en œuvre qui incombent aux entreprises.

2.3.4. Coordination temporelle

Préparation et direction des réunions interentreprises, ainsi que l'établissement et la diffusion des comptes rendus correspondants.

3. Phase ultérieure à la réception

Ordonnancement, planification et coordination des travaux de réfection prescrits par la maîtrise d'œuvre.

Contrôle de bonne fin avant vérification par la maîtrise d'œuvre.

Ordonnancement, planification et coordination des travaux de levée des réserves de Livraison et de Parfait Achèvement.

Cette phase prend fin à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement pour les mesures nécessaires à la prévention des désordres et à l'application des obligations contractuelles faites aux entreprises pendant cette période.

Signatures

La SCP LE NID

Représenté par le Directeur Général

L'Equipe de Maîtrise d'Œuvre

Représenté par